



Datum  
2025-10-06  
Diarienummer  
KS-2022/989.313

Handläggare  
Licia Lindblad  
Licia.Lindblad@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## **Ansökan om planbesked för Bläckfisken 11 i Sjödalen**

### **Förslag till beslut**

*Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen lämnar negativa planbesked för de ansökningar som inkom den 7 april 2022 och den 8 juni 2023 avseende ändring av detaljplan för fastigheten Bläckfisken 11.

### **Sammanfattning**

Hellman-Lindberg Fastighets AB har vid två tillfällen inkommit med ansökningar om planbesked för fastigheten Bläckfisken 11 i Sjödalen. Den första ansökan avser upprättande av detaljplan som medger två flerbostadshus i fem våningar med totalt 45 ungdomsbostäder. Den andra ansökan avser ett lägenhetshotell med cirka 35 lägenheter i de övre våningarna, kombinerat med kontorshotell i entrévåningen.

Den gällande detaljplanen för fastigheten från år 1998 medger kontor i två våningar med en största tillåten bruttoarea på 400 kvadratmeter. Planbestämmelsen kontor omfattade under perioden 1996–2001 även hotell. Ett bygglov för fastigheten har beviljats den 16 januari 2024 för nybyggnad av hotell och komplementbyggnad, i enlighet med gällande detaljplan. Sökanden har därefter visat fortsatt intresse för dialog om en detaljplaneändring som möjliggör byggnation av ungdoms- eller studentbostäder.

Fastigheten ligger i ett stationsnära läge söder om Huddinge station, intill Storängsleden och Västra stambanan. Fastigheten kan komma att påverkas av planerad utveckling i området, bland annat utveckling av bytespunkten vid Huddinge station samt omdaning av Storängsleden och trafikplats Storängen. Vidare behöver järnvägens riksintresse och en potentiell framtida spårvägsutbyggnad beaktas.

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att platsen för Bläckfisken 11 är intressant för framtida utveckling när planeringsförutsättningarna för platsen har klargjorts. Förvaltningen anser att ett detaljplanearbete för fastigheten inte är lämpligt i nuläget, då behov och användning av platsen kan förändras i takt med



Datum  
2025-10-06

Diarienummer  
KS-2022/989.313

den fortsatta utvecklingen i området. Kommunstyrelsen föreslås lämna ett negativt planbesked.

## **Beskrivning av ärendet**

### **Allmänt om planbesked**

Den som vill utföra en förändring inom en fastighet som innebär att en detaljplan eller områdesbestämmelser behöver antas, upphävas eller förändras kan ansöka om planbesked av kommunen. Vid en inkommen planbeskedansökan tar kommunen ställning till om åtgärden som ansökan gäller är lämplig eller inte lämplig att pröva utifrån översiktsplanen, ett allmänt intresse och behov.

Bedömningen sker från en avstämning mot de prioriteringar som görs i aktuell Mål och budget, Plan för samhällsbyggnad samt kommunens översiktsplan. Ett positivt besked innebär att kommunen har för avsikt att genomföra en planläggning, medan ett negativt besked innebär att kommunen av en eller flera anledningar inte bedömer planläggning som lämplig vid tiden för ansökan.

Samtliga negativa planbesked registreras hos kommunstyrelsens förvaltning för att möjliggöra att frågan om en eventuell planläggning tas upp vid ett senare skede. Sökanden faktureras enligt kommunens taxa för planbesked.

### **Planbesked avseende Bläckfisken 11**

Hellman-Lindberg Fastighets AB inkom 7 april 2022 med en första ansökan om planbesked för Bläckfisken 11 i Sjödalén. Ansökan avser upprättande av detaljplan som medger två flerbostadshus i fem våningar, med totalt 45 ungdomsbostäder och en sammanlagd bruttoarea om 1965 kvadratmeter.

Den 8 juni 2023 inkom Hellman-Lindberg Fastighets AB med en andra ansökan om planbesked. Ansökan avser upprättande av en detaljplan som möjliggör byggnation av hotell i fem våningar. Förslaget omfattar ett lägenhetshotell med cirka 35 lägenheter i de övre våningarna, kombinerat med kontorshotell i entrévåningen.

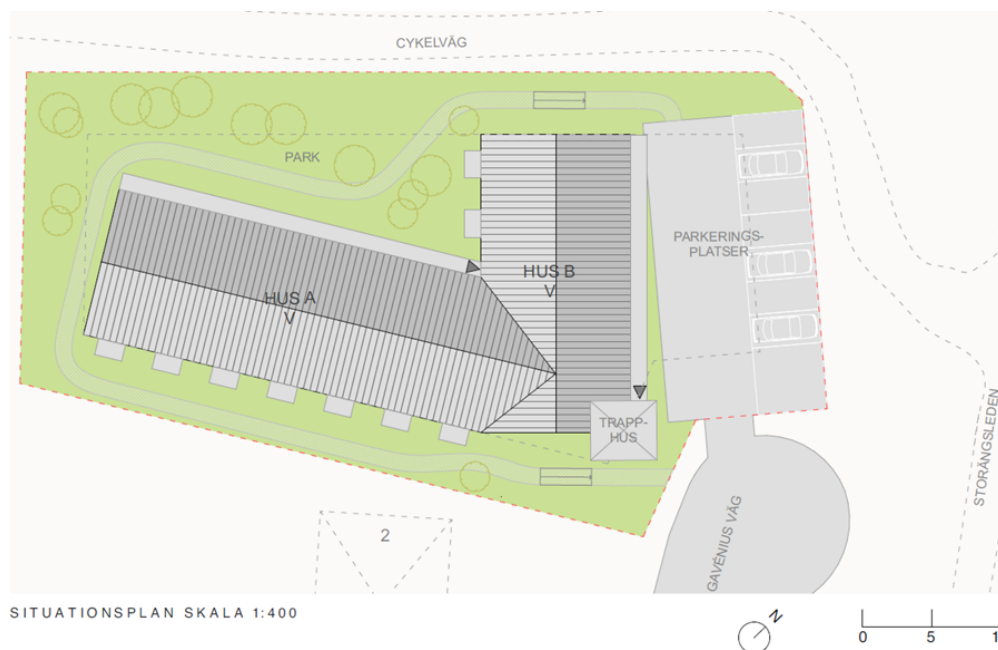


Datum  
2025-10-06

Diarienummer  
KS-2022/989.313



Figur 1. Föreslagen bebyggelse och utformning av flerbostadshus med ungdomsbostäder enligt ansökan om planbesked inkommen 7 april 2022.



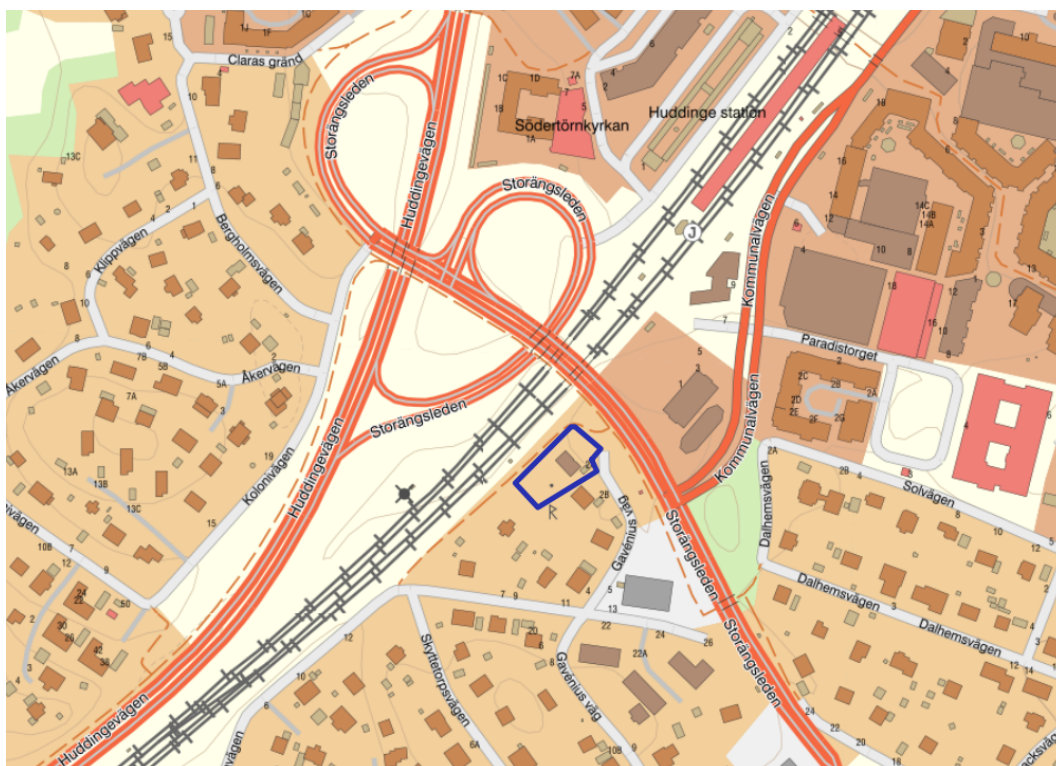
Figur 2. Föreslagen bebyggelse och utformning av lägenhets- och kontorshotell enligt ansökan om planbesked inkommen 8 juni 2023.

Datum  
2025-10-06

Diarienummer  
KS-2022/989.313

Fastigheten Bläckfisken 11 har en area på 1555 kvadratmeter och regleras av detaljplanen för Solgård 2:3 (0126k-12865), antagen år 1998. Detaljplanen medger kontor i två våningar med en största tillåten bruttoarea på 400 kvadratmeter. Planbestämmelsen kontor omfattade under perioden 1996–2001 även hotell. Den 29 september 2023 inkom till Miljö- och bygglovsförvaltningen en ansökan om bygglov för fastigheten Bläckfisken 11 avseende nybyggnad av hotell och komplementbyggnad samt rivning av befintliga byggnader, i enlighet med gällande detaljplan. Bygglovet beviljades den 16 januari 2024.

Sökanden har därefter uttryckt fortsatt intresse för dialog om en detaljplaneändring som möjliggör byggnation av ungdoms- eller studentbostäder.



Figur 3. Fastigheten Bläckfisken 11 markerad i blått.



Datum  
2025-10-06

Diarienummer  
KS-2022/989.313

## **Förvaltningens synpunkter**

Fastigheten Bläckfisken 11 ligger i utkanten av Solgård, som domineras av småhusbebyggelse. Bläckfisken 11 är även belägen intill Storängsleden (väg 259) och Västra stambanan, båda klassade som transportleder för farligt gods. Fastigheten ligger i nära anslutning till trafikplats Storängen och Huddingevägen (väg 226). Fastigheten har ett stationsnära läge, inom 600 meter från Huddinge station, och har närhet till Huddinge centrum. I kommunens översiktsplan samt utvecklingsplan för centrala Huddinge är området för fastigheten utpekad som stadsutvecklingsområde för mindre förändring respektive utveckling.

Samtidigt finns det flera planer för området som påverkar förutsättningarna för områdets framtida utveckling, men som i dagsläget innebär betydande osäkerheter. Nedan redovisas projekt som är särskilt relevanta för utvecklingen i fastighetens närområde och kan förändra förutsättningarna för utveckling inom fastigheten Bläckfisken 11.

I utvecklingsplanen för centrala Huddinge finns planer på en utvecklad bytespunkt vid Huddinge station, med en ny pendeltågsuppgång i södra änden av plattformen. I samband med den nya entrén kan en ny mötesplats skapas.

Utvecklingen av bytespunkten påverkas i sin tur av utvecklingen av Storängsleden och trafikplats Storängen. I utvecklingsplanen för centrala Huddinge beskrivs att när Tvärförbindelse Södertörn är utbyggd kommer den regionala trafiken att flyttas från Storängsleden, som då blir en kommunal gata. Detta ger kommunen möjlighet att utveckla leden till en kommunal huvudgata och ett attraktivt offentligt rum. Ett minskat trafikflöde skulle också möjliggöra en omdaning av trafikplats Storängen, vilket frigör mark för exploatering och förbättring av bytespunkten.

Västra stambanan är en ytterligare aspekt som behöver beaktas. Järnvägen är ett riksintresse som inte får skadas. Trafikverket bevakar utrymme för ytterligare spår för sträckan Flemingsberg-Älvsjö och Trafikverket hänvisar till att ytterligare två spår ingår i befintlig anläggning. Bläckfisken 11 ligger potentiellt inom det byggnadsfria området om 25–30 meter från järnvägen och en ny detaljplan för Bläckfisken 11 skulle kunna tolkas som att det skadar riksintresset. Frågan prövades i samband med det ovan nämnda bygglov. Bygglov överklagades till både Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen, men fick avslag i båda instanserna.

Region Stockholm har tagit fram en behovsanalys för framtida tunnelbane- och spårutbyggnad, där dagens busslinje 172 pekas ut som en linje som kan ersättas med spårväg i framtiden. En tidig utredning visar en potentiell dragning vid Bläckfisken 11.



Datum  
2025-10-06

Diarienummer  
KS-2022/989.313

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att platsen för Bläckfisken 11 är intressant för framtida utveckling när planeringsförutsättningarna för platsen har klargjorts. Förvaltningen anser att ett detaljplanearbete för fastigheten inte är lämpligt i nuläget, då behov och användning av platsen kan förändras i takt med den fortsatta utvecklingen i området. Kommunstyrelsen föreslås lämna ett negativt planbesked.

#### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Efter beslut om planbesked tas avgift ut för detta i enlighet med gällande taxa.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

#### Bilagor

- Bilaga 1. Ansökan om planbesked 2022-04-07
- Bilaga 2. Ansökan om planbesked 2023-06-08

#### Beslutet ska skickas till

Sökanden